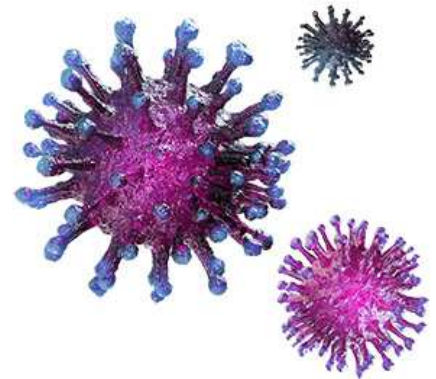




ALBUQUERQUE & ALMEIDA
ADVOGADOS

NEWS FLASH

16 de abril de 2020



COVID-19

Atualização Legal

Portaria n.º 91/2020 de 14 de abril

No âmbito do Regime Excepcional para Situações de Mora no Pagamento das Rendas
(Lei n.º 4-C/2020 de 6 de abril)

I. Portaria n.º 91/2020 de 14 de abril

O que é?	<ul style="list-style-type: none">Definição da forma de demonstrar a quebra de rendimentos para efeito de aplicação do regime previsto na Lei n.º 4-C/2020 de 6 de abril (mora no pagamento de rendas).
Requisitos para aplicação	<p>Aplica-se quando se verifique uma quebra de rendimentos superior a 20% dos rendimentos, como segue:</p> <ul style="list-style-type: none">Arrendatário de habitação, que constitua a sua residência permanente, quando a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do seu agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda mensal da habitação seja superior a 35 %;Estudante com contrato de arrendamento para habitação situada a uma distância superior a 50 km da residência permanente do seu agregado familiar, para frequência de estabelecimento de ensino, quando a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do seu agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda mensal da habitação seja superior a 35 %;Fiador de arrendatário habitacional que seja estudante e não aufera rendimentos do trabalho, quando a parte percentual do total dos rendimentos

	<p>mensais dos membros do agregado familiar do fiador destinada ao pagamento da renda mensal da habitação do estudante seja superior a 35 %;</p> <p>OU</p> <ul style="list-style-type: none"> • Senhorio de arrendatários habitacionais, quando a quebra no rendimento mensal dos membros do seu agregado familiar decorra do não pagamento de rendas pelos seus arrendatários ao abrigo do regime excecional da Lei n.º 4-C/2020, e o rendimento disponível restante desse agregado desça abaixo do valor do indexante dos apoios sociais (IAS = 438,81€).
<p>Conceitos</p>	<ul style="list-style-type: none"> • São incluídos no agregado familiar do arrendatário, do estudante, do fiador ou do senhorio, entre outros, os cônjuges ou os unidos de facto, e os respetivos dependentes, cada um dos cônjuges ou ex-cônjuges, respetivamente, nos casos de separação judicial de pessoas e bens ou de declaração de nulidade, anulação ou dissolução do casamento, e os dependentes a seu cargo, o pai ou a mãe solteiros e os dependentes a seu cargo, o adotante solteiro e os dependentes a seu cargo. • Presume-se constituir residência permanente do arrendatário e do estudante, a habitação correspondente à sua morada fiscal.
<p>Demonstração</p>	<p>A quebra de rendimentos correspondente à diminuição dos rendimentos em mais de 20 % por facto relacionado com a situação epidemiológica provocada pela doença COVID-19, deve ser demonstrada:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arrendatários de habitação, estudantes com contrato de arrendamento e fiadores de arrendatários habitacionais que sejam estudantes e não auferam rendimentos do trabalho: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Através da comparação entre a soma dos rendimentos dos membros do agregado familiar no mês em que ocorre a causa determinante da alteração de rendimentos e os rendimentos auferidos pelos mesmos membros do agregado no mês anterior; • Senhorios: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pela comparação entre a soma dos rendimentos dos membros do respetivo agregado familiar no mês em que se verifica o não pagamento das rendas devidas pelos seus arrendatários com os rendimentos auferidos pelos mesmos membros do agregado no mês anterior. • Quando a maior parte dos rendimentos do agregado habitacional resulte de trabalho da categoria B do CIRS e a faturação do mês anterior à ocorrência da quebra de rendimentos não seja representativa, podem optar por efetuar a demonstração da diminuição dos rendimentos com referência aos rendimentos do período homólogo do ano anterior.

Rendimentos	<p>Para o efeito da demonstração da quebra de rendimentos, são relevantes conforme o tipo de rendimentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • o valor mensal bruto, no caso de trabalho dependente; • o valor antes de IVA, no caso dos rendimentos da categoria B do CIRS; • o respetivo valor mensal bruto, no caso das pensões; • o valor das rendas recebidas, quanto aos rendimentos prediais; • o valor mensal de prestações sociais recebidas de forma regular; • o valor mensal de apoios à habitação recebidos de forma regular; • os valores de outros rendimentos recebidos de forma regular ou periódica.
Comprovativos	<ul style="list-style-type: none"> • Os rendimentos de trabalho dependente são comprovados pelos correspondentes recibos de vencimento ou por declaração da entidade patronal; • Os rendimentos empresariais ou profissionais são comprovados pelos correspondentes recibos OU, nos casos em que não seja obrigatória a sua emissão, pelas faturas emitidas nos termos legais; • Os restantes casos <i>supra</i> mencionados, são comprovados por documentos emitidos pelas entidades pagadoras ou por outros documentos que evidenciem o respetivo recebimento, nomeadamente retirados dos portais da Autoridade Tributária e Aduaneira e da Segurança Social OU, ainda, pela declaração sob compromisso de honra do beneficiário, quando não seja possível a obtenção daquela declaração, atenta a natureza da prestação; • No casos de não pagamento de rendas ao Senhorio, é demonstrado por este através da correspondente comunicação do arrendatário.
Comunicações	<ul style="list-style-type: none"> • As comunicações entre os Arrendatários e os Senhorios, ou para o IHRU, I. P., são preferencialmente realizadas por correio eletrónico.
Vigência	<ul style="list-style-type: none"> • A Portaria entra em vigor no dia 15 de abril.

A presente nota informativa, de forma geral e abstrata, visa enunciar as consequências da atual crise epidemiológica relacionadas com a mora no pagamento das rendas devidas nos contratos de arrendamento habitacional e não habitacional, pelo que, não substitui a necessidade de aconselhamento jurídico adequado a cada caso concreto.

Simão Mira
Sócio | Partner
sm@aalegal.pt

T. + 351 213 431 570 • F.+ 351 912 719 347
 Calçada Bento da Rocha Cabral 1, 1250-047 Lisboa – Portugal
www.aalegal.pt